

民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



暴力団員等に
該当しない旨の

陳述書

入札する日において発行後3か月以内の

住民票 資格証明書

(個人の場合)

(法人の場合)

宅地建物取引業の免許証のコピー

(宅地建物取引業者の場合)

※入札時に、入札書ごとに陳述書、住民票・資格証明書を提出しないと入札が無効になります。

※住民票・資格証明書は、入札する日において発行後3か月を超えるものを提出した場合、入札が無効となります。

※記載に不備があった場合、入札が無効になることがあります。

【入札方法に関する問合せ】

東京地方裁判所民事第21部（民事執行センター）執行官室不動産部

☎03-5721-6395

本件は共有持分についての売却です

本件では、本土地の共有持分を競売により取得したとしても、本土地の完全な支配権を得たものではないので、本土地からの占有者の排除やその利用(共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど)については、他の共有者と協議して決めなければなりません。

その意味で、物件明細書の5欄に記載されているとおり、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。

東京地方裁判所民事第21部

令和7年（ヌ）第196号

注 意 書

売却対象物件は，1（土地）です。

現況調査報告書及び評価書には物件2（土地），
3（建物）に関する記載もありますが，今回の入
札ではこれらの物件は売却対象ではありませんの
で，ご注意ください。

東京地方裁判所民事第21部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月11日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉川直子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 3月26日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 2日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月 8日 午前 9時30分 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 4月16日 午前11時00分 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月 9日 午前 9時20分から 令和 8年 4月13日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 3月11日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	9,640,000 7,712,000		1,928,000	47,874	10,258
備考	上記記載の税額については、物件全体（持分ではない）に課される額である。				



物 件 目 録

1 所 在 世田谷区祖師谷五丁目

地 番 642番62

地 目 山林

地 積 84平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1



物件明細書

令和 8年 1月22日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉川直子

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するCが占有している。

同人ら所有の売却対象外建物(家屋番号642番62)が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。



物 件 目 録

1 所 在 世田谷区祖師谷五丁目

地 番 642番62

地 目 山林

地 積 84平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分2分の1



令和7年(ヌ)第196号
令和7年10月22日受理
令和7年11月28日提出
(評価人：石原伸彦)

現況調査報告書

東京地方裁判所

執行官 中野真英

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 世田谷区祖師谷五丁目

地 番 642番62

地 目 山林

地 積 84平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 世田谷区祖師谷五丁目

地 番 642番63

地 目 宅地

地 積 13.75平方メートル

共有者 A 持分2分の1

3 所 在 世田谷区祖師谷五丁目642番地62、642番地63

家屋 番号 642番62

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 47.45平方メートル
2階 35.60平方メートル

共有者 A 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	東京都世田谷区祖師谷五丁目35番21号
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を共有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件3
種類・構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 約50平方メートル (増築と思われる)
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅として共同して使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執行官の意見

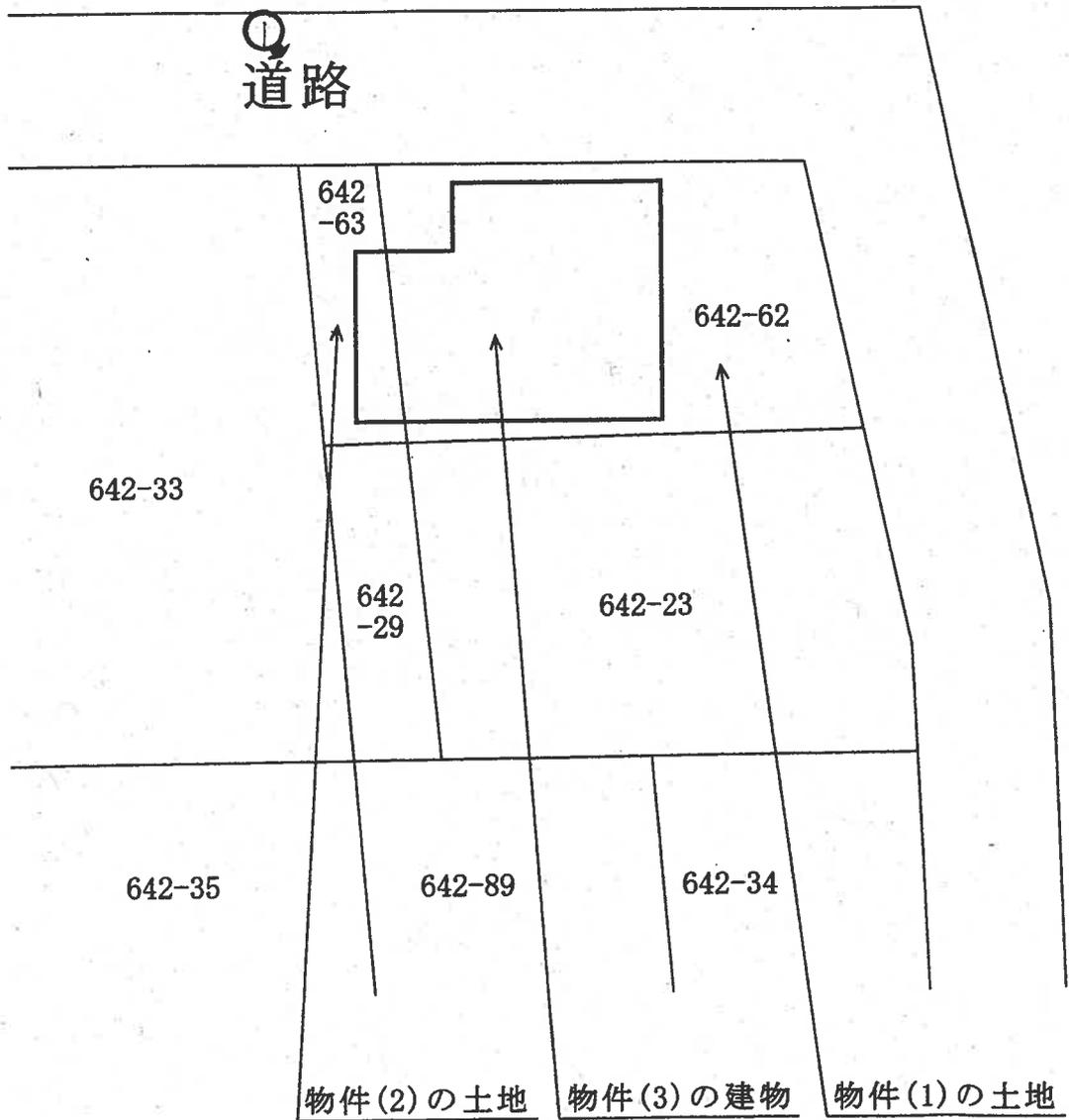
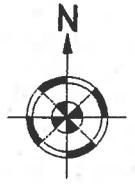
1. 本件土地建物の位置関係及び形状等は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件競売手続は、共有者Aの持分を目的とするものである。
3. 物件1、2の土地（本件各土地）上に物件3の建物（本件建物）が建てられていて、本件各土地は、本件建物の敷地として使用されていた。
本件各土地は、東側（物件1の土地東側）及び北側部分が区道に接面していて、この区道は、上記東側の幅員は約5.2ないし5.3メートル、同北側の幅員は約3.7ないし3.9メートルであった。
4. 本件建物の2階部分の現況床面積は2枚目に記載のとおりであり、増築されているものと思われた。
5. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の表札には、共有者らの姓が表示されていた。
 - ② 初回臨場時及び立入調査時のいずれも不在であった。
 - ③ 本件建物内には、共有者ら宛ての郵便物等が多数存在した。他方、共有者ら以外の第三者が本件建物を主体的に占有していることをうかがわせる徴表は見受けられず、共有者Aから提出された占有に関する回答書にも、第三者による占有等の記載はされていない。
 - ④ 本件建物は、室内に家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
6. 上記現場の状況等から、本件建物は、共有者らが居宅として共同して占有していると認められた。
本件建物の郵便受けには郵便物等が多数滞留していた。室内の状況も、全体的に生活感はなく、日常使用されている様子は見られなかった。また、敷地内の草木は繁茂した状態のままになっていて、その一部が道路に張り出ている状況であった。

以上

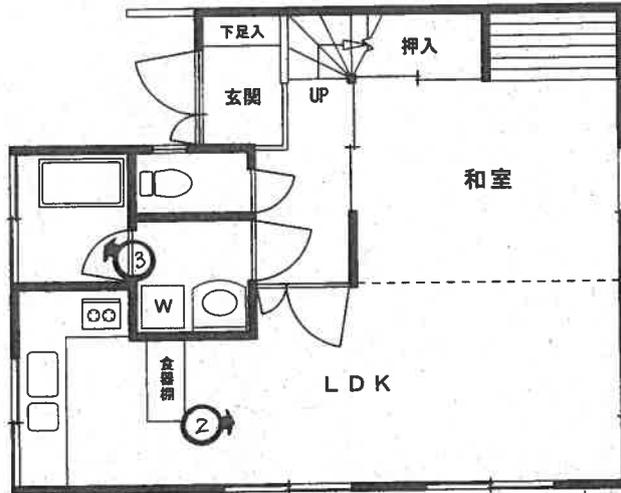
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月22日	当庁	■地積測量図情報取得(物件1、2)
令和7年11月4日 14:02-14:10	物件所在地	■物件確認 ■物件調査 ■占有調査 ■写真撮影 □図面作成 □評価人同行 □占有者等から面接聴取 ■占有者に対する臨場日時通知書・照会書差置
令和7年11月11日 10:32-10:58	物件所在地	■物件確認 ■物件調査(立入調査) ■占有調査 ■写真撮影 ■図面作成 ■評価人同行 □占有者等から面接聴取
令和7年11月13日	当庁(郵便)	■共有者Aに照会書送付
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件が不在で施錠されている場合に備えて、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>■ 令和7年11月11日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Bを立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

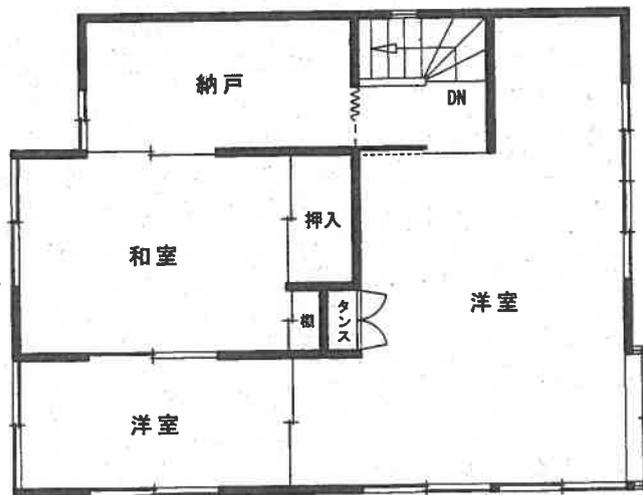
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり



←○: 写真撮影位置と方向



1 階



現況床面積 約50㎡

2 階

←○: 写真撮影位置と方向

1



2



3



令和7年12月24日

東京地方裁判所 御中

評価人 石原 伸彦

意見書

令和7年12月9日付で提出いたしました令和7年（ヌ）第196号の評価書につきまして、下記のとおり意見申し上げます。

記

物件1（土地）を個別に売却した場合の評価額は次のとおりとなります。

物件 番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	共有持分 割合 ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) キ
1	(38,240,000	-3,820,000)	×1/2		×0.7	×0.8	=9,640,000

ア 基礎となる価格：評価書に記載のとおり。

イ 土地利用権等価格：評価書に記載のとおり。

ウ 共有持分割合：登記記載による。

エ 占有減価修正：必要なし。

オ 市場性修正：共有持分のみの売却はその使用等が制限されるため市場性が劣ること、また、法定地上権の負担はないが、本件債務者と別の土地共有者が建物共有者であることから、直ちに建物の収去を求めることができないことを考慮して修正を行った。

カ 競売市場修正：不動産競売市場の特殊性等を考慮した修正を行った。

キ 評価額：1万円未満四捨五入の端数整理を行った。

以上

令和7年(又)第196号
令和7年11月11日 現地調査
令和7年12月9日 評価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 石原 伸彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,250,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 12,390,000円
物件2 (土地)	金 2,030,000円
物件3 (建物)	金 1,830,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1及び2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	次頁物件目録記載のとおり		地目：宅地
2	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：世田谷区祖師谷5丁目35番21号 床面積：2階 約50㎡
番号	特記事項		
1～3	売却対象は、本件土地及び建物の共有持分（持分割合：2分の1）である。		

*現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

- 1 所 在 世田谷区祖師谷五丁目
地 番 642番62
地 目 山林
地 積 84平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 世田谷区祖師谷五丁目
地 番 642番63
地 目 宅地
地 積 13.75平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 世田谷区祖師谷五丁目642番地62、642番地63
家屋番号 642番62
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 47.45平方メートル
2階 35.60平方メートル
共有者 A 持分2分の1

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1及び2）

位置・交通	小田急小田原線「祖師ヶ谷大蔵」駅の北方約1.3km（道路距離，徒歩約16分），世田谷区祖師谷5丁目35番街区に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付近の状況	中・小規模の一般住宅が建ち並ぶほか，低層のアパートもみられる住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 40%（指定） 80%（指定） 指定なし（建築基準法第22条指定区域） 第一種高度地区，建築物の高さの限度10m，敷地規模の最低限度100㎡， 都市計画公園（祖師谷公園）， 土地区画整理事業を施行すべき区域， 宅地造成等工事規制区域，緑化地域， 日影規制（3時間・2時間，1.5m）
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	物件1 84㎡ 物件2 13.75㎡ 合計 97.75㎡ ほぼ長方形 東側間口約6.5m，奥行最大約14.7m 敷地内高低差あり 要セットバック部分を含むとみられる （特記事項参照）
接面道路の状況等	東側で現況幅員約5.2～5.3mの舗装区道（建築基準法第42条1項5号（指定幅員4.0m）及び建築基準法第42条1項1号に該当，特記事項参照）にほぼ等高に，北側で現況幅員約3.7～3.9mの舗装区道（建築基準法第42条1項5号に該当，指定幅員4.0m）より0～約0.4m高く接面する角地。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地等として利用されている。建物の配置は附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。	

供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり あり あり（特記事項参照） ※供給処理施設における「あり」とは、前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っていることをいう。 「なし」とは、同様に、施設管が通っていないことをいう。 「不明」とは、前面道路に施設管が通っているか否かが確認できない場合をいう。
特記事項	<p>〈東側区道について〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本件土地は指定幅員 4.0m の位置指定道路に接面しており、反対側分譲地の開発行為に伴う拡幅部分（位置指定道路の中心から 3.25m のセットバックのため拡幅幅は 1.25m、当該部分は建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当）と併せ、現況幅員は前記のとおり約 5.2～5.3m である。 <p>〈要セットバック部分を含むとみられることについて〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前記のとおり前面区道は指定幅員 4.0m の位置指定道路であるが、現況幅員は一部 4.0m に満たないため、本件土地は要セットバック部分を含むとみられる。ただし、正確には区道敷の土地との境界確認を要する（区道敷である地番 642-24・642-30 の土地は民地である）。なお、世田谷区においては、位置指定道路の現況幅員が指定幅員に満たない場合、再建築の際に狭あい道路拡幅整備協議が必要となる。 <p>〈下水道について〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都下水道局が HP で公開している公共下水道台帳施設平面図によれば、分流式であり、前面道路に污水管は整備されているが、雨水管は整備されていない（分流式污水先行地域）。 <p>〈水害リスクについて〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・世田谷区ハザードマップ（内水氾濫・中小河川洪水版）において、浸水想定区域に該当している。 <p>〈その他〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に多くの中低木があり、繁茂した枝葉が前面区道に越境している。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和 47 年 8 月 15 日新築 約 53 年 ほぼ満了している
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造瓦葺 2 階建 吹付仕上等 ビニールクロス, 砂壁等 化粧石膏ボード, 合板等 フローリング, 畳等 キッチン, 浴室, 洗面台, トイレ等 室内洗濯機置場あり
床面積(現況)	1 階 47.45 m ² 2 階 約 50 m ² (特記事項参照) 延 約 97.45 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK+納戸
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る (特記事項参照)	
建物の利用状況	建物共有者らが占有し, 居宅として共同して使用している。	

<p>特 記 事 項</p>	<p><未登記増築部分について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2階の南側に増築と思われる部分があり，現況床面積は前記のとおり約 50 m²である。 <p><建築確認等について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 世田谷区建築調整課において，本件建物のもと思われる建築確認の記録が確認できたが，台帳記載事項証明書によれば，検査済証は交付されていない。 ・ 使用容積率が現在の基準容積率を，使用建蔽率が現在の基準建蔽率を超過していると思われる。 <p><保守管理の状態について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 内装，設備ともに老朽化している。 ・ 1階玄関，中階段，2階各居室及び納戸は，物が山積みになっており，足の踏み場がない状態である。 ・ 1階和室開口部と2階和室開口部の障子紙に，染み汚れがみられる。 ・ 2階南西側洋室の南側内壁に，クラックがみられる。 ・ 1階和室の天井に，埃が多くこびりついている。 ・ 1階LDに，ペットのトイレシートが使用済のまま放置されている。 ・ 浴室の天井には，黒カビが広がっている。 ・ 現地調査時に建物共有者が不在であったため，建物・設備の不具合等に関する聴取はできなかった。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

本件は土地及び建物の共有持分の評価であるため、各共有者の持分全部の基礎となる価格に共有持分割合を乗じ、市場性修正において共有による減価を施すことにより評価額を決定した。

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更地価格		地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	489,000	× 0.98	× 84	× 0.95	= 38,240,000
2	489,000	× 0.98	× 13.75	× 0.95	= 6,260,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格：下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。なお、標準画地は、近隣地域において、土地の概況（形状、間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定した。

地価公示 世田谷-42

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 461,000 \text{ 円/㎡} \times 106.1/100 \times 100/100 \times 100/100 = 489,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：令和7年1月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標準化補正：地価公示地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比べ、街路条件でやや劣るが、交通・接近条件でやや優り、総合的に同等と判定した。

イ 個別格差：増価要因として角地であること、減価要因として、要セットバック部分を含むとみられること、敷地内高低差があること、敷地内に多くの中低木があることを考慮し、総合では-2% (0.98) と判定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定した。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を，建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め，これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
3	217,000	× 97.45	× 0.03	= 630,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材，施工の程度等を観察し，その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：現況数量による。

ウ 現価率：経済的耐用年数をほぼ満了しているが，建物の状態等を考慮して，現価率を3%と判定した。

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算したうえ、共有持分割合を乗じ、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
1	38,240,000	× 0.10	場所的利益	= 3,820,000
2	6,260,000	× 0.10	場所的利益	= 630,000
合 計				4,450,000

ア 建付地価格：前記1①オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立しないが、場所的利益（収去されない利益）が認められる。場所的利益の価値割合は、法的な保護が期待できるか否か並びに建物の性質等を総合的に勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	共有持分 割合 ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円)
1	(38,240,000)	-3,820,000)	×1/2		×0.9	×0.8	= 12,390,000
2	(6,260,000)	-630,000)	×1/2		×0.9	×0.8	= 2,030,000
3	(630,000)	+4,450,000)	×1/2	×1.00	×0.9	×0.8	= 1,830,000
一括価格 (合計)							16,250,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 共有持分割合：登記記載による。

エ 占有減価修正：必要なし。

オ 市場性修正：共有持分のみの売却は、その使用等が制限されるため、市場性が劣ることを考慮して修正を行った。

カ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した修正を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（世田谷－42）

所 在：世田谷区祖師谷5丁目583番63 「祖師谷5-32-9」

価 格：461,000円／㎡

位 置：小田急小田原線「祖師ヶ谷大蔵」駅の北方道路距離約1.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：202㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：西側4.0m区道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率80%）

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料

位置図

公図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

以 上

令和7年12月9日

評価人 不動産鑑定士

石原伸彦



位置図

N

4

縮尺 1:8,000

目的物件

地価公示地

最寄駅

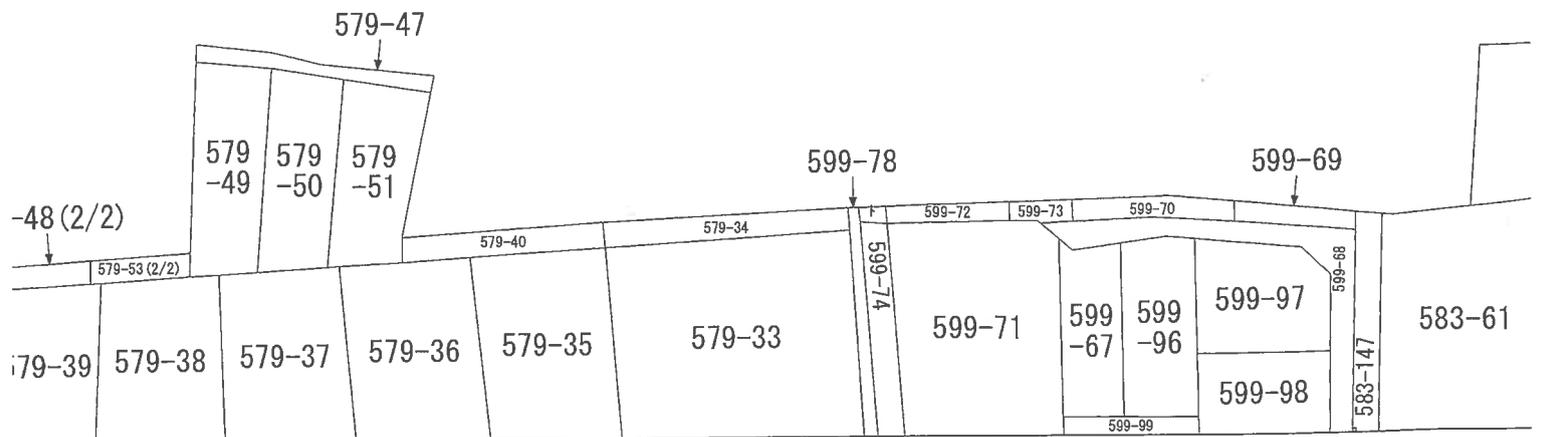
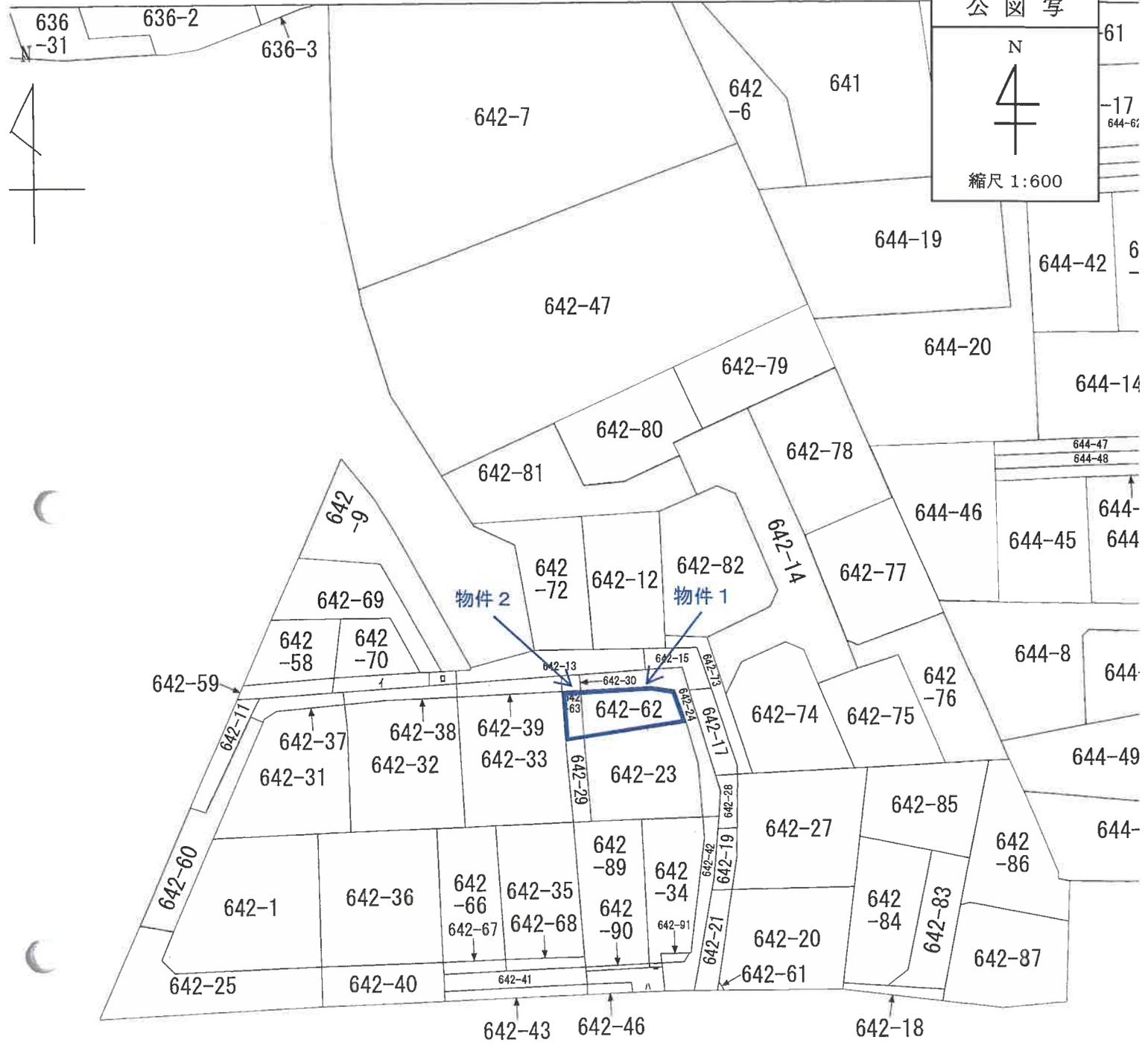
642-56 ハ 642-45 ホ 583-84 ト 599-79 リ 583-133 ル 583-167
642-57 ニ 642-88 ヘ 583-88 チ 583-132 ヌ 583-148 ヲ 583-153

公 図 写

N



縮尺 1:600



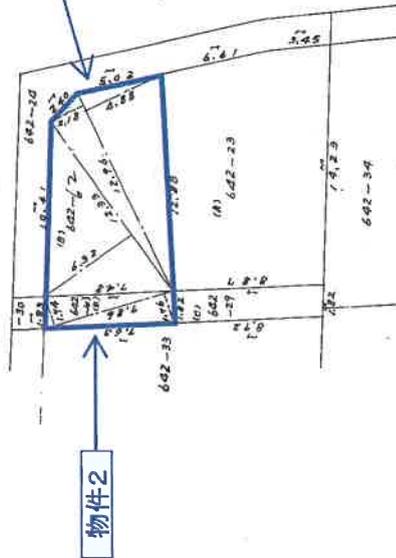
地番区域

昭和四十七年四月二十日

地積測量図

地番	① 642-23, ② 642-29, ③ 642-63
土地の所在	左田谷立社師谷5丁目

昭和47年4月17日	作製者
作製年月日	



地積計算

- (A) 642-23
 $207.12 \times 84.7416 \text{ m}^2 = 162,258.4 \text{ m}^2$
- (B) 642-63
 $12.33 \times 4.32 = 77.9856$
 $12.96 \times 2.18 = 28.2528$
 $12.96 \times 4.88 = 63.2448$
 計 169.4832
 $\frac{1}{2} 84.7416 \text{ m}^2$
- (C) 642-29
 $29.95 \text{ m}^2 - 13.7850 \text{ m}^2 = 15.9850 \text{ m}^2$
- (D) 642-63
 $7.86 \times 1.74 = 13.6764$
 $7.86 \times 1.75 = 13.8336$
 計 27.5100
 $\frac{1}{2} 13.7850 \text{ m}^2$

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

806149

縮尺	1/300
----	-------

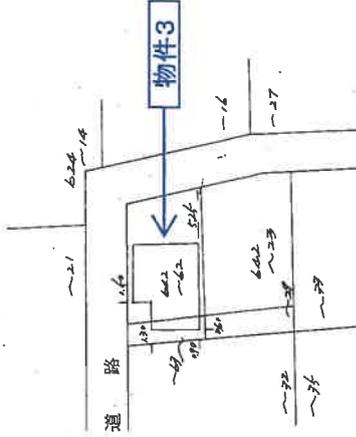
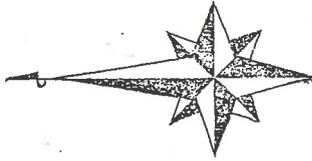
登記年月日: 昭和47年10月30日

建築物階平面図

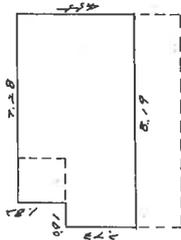
家屋番号	642番 62
建築物の所在	東京都世田谷区祖師谷5丁目 642番地 631 642番地 62

製作年月日	昭和四十七年拾月七日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

建物図面



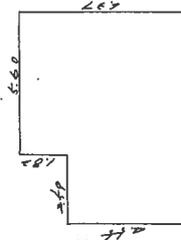
2階平面図



求積表

7.20 x 1.82	13.2096
8.60 x 2.77	23.8187
2階床面積	
	36.1603 M ²

1階平面図



求積表

5.60 x 1.82	10.192
8.19 x 4.54	37.2626
1階床面積	
	47.4546 M ²

この図面はA3版をA4版に縮小したものです

249071

単位 = m

縮尺	1/200, 1/500
----	--------------

49 -10.30